

**Ежегодный отчет  
Управляющей организации о выполнении Договора.**

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.06.2025г. по 31.12.2025г.

- Адрес многоквартирного дома: ул. Орбитальная, 25
- Год постройки: 2019
- Этажность: 18
- Количество квартир: 160
- Количество нежилых помещений: 4
- Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: 11 949,50 кв.м.
- Общая площадь жилых помещений: 7 638,80 кв.м.
- Общая площадь нежилых помещений: 1 194,40 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 10 %
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 4 596,00 кв.м.; кад. номер: 61:44:0011703:8
- Количество заявок: 242; из них на устранение аварийных ситуаций: 5
- Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания): 7
- Количество жалоб: 0

### 1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 7 месяцев работы нашей управляющей компании по обслуживанию Вашего дома были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- осуществлялись ежедневная плановая уборка территории многоквартирного дома (земельного участка) и уборка мест общего пользования – коридоры, лестничные марши;
- осуществлялся ежедневный контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора;
- осуществлялось регулярно техническое обслуживание лифтового оборудования, освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования;
- выполнялось круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверены приборы и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- подробный перечень оказанных услуг, выполненных работ указан в разделе №5

**2. Сведения об оказании услуг по содержанию общего имущества с указанием обслуживающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:**

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей и обслуживающих организации	Реквизиты договора
1.	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Безопасный Дом»	№БД-РОС-03-2019 от 01.10.2019
2.	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3.	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «СЭС Ростов»	№ 01-10.22 от 15.10.22
4.	ТО охранно-пожарной сигнализации, ПТ и ДУ	ИП Павлов Василий Николаевич	№ 44-20 от 01.10.2020
5.	ТО системы ограничения доступа (домофон)	ООО «Домофон Плюс»	№ 2618 от 01.10.2017 г.

**3. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:**

№ п/п	Вид прибора	Марка, номер прибора учета	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 39144503	электрическая энергия	10280 / 80	Поверка в 2029
2.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 39144488	электрическая энергия	14230 / 80	Поверка в 2029
3.	Счетчик электрической энергии	Меркурий 230ART-03RN № 38614416	электрическая энергия	9820 / 20	Поверка в 2029
4.	Счетчик тепловой энергии	ТВ7 - 04 № 16036480	Тепловая энергия	1251,393	Поверка ежегодно

**4. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества с указанием ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:**

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей и обслуживающих организации	Реквизиты договора и срок его действия
1.	Теплоноситель и тепловая энергия на СОИ	ООО «Ростовские тепловые сети»	№ 5710 от 01.06.2018
2.	ХВС и водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
3.	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017

**5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.06.2025 по 31.12.2025.**

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактически не затраты, руб.	Разница, руб.
---	------------------------	------------------------	-----------------------------	---------------

1.	Плата за работы и услуги по управлению домом, в том числе затраты на: организацию эксплуатации жилого дома, планирование работ по обслуживанию, и ремонту общего имущества, составление смет, составление актов, съём показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии, мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома, организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома, установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета, эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение, Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ, формирование квитанций.	257 841,40	257 841,40	0,00
2	Расходы на оплату комиссии банка при оплате услуг	15 458,12	24 210,23	-8 752,11
3	Юридическое сопровождение, претензионная работа, ГИС ЖКХ	37 099,48	37 099,48	0,00
4	Содержание общего имущества дома:	891 005,89	908 186,87	-17 180,98
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвала и мест общего пользования, обслуживание и прочистка каналов естественной вентиляции	3 091,62	3 091,62	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории:	405 002,68	409 113,79	-4 111,11
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, (в т.ч. з/пл. дворника);	123 664,94	120 750,00	2 914,94
4.2.2	Фонд заработной платы сотрудников участка (электрик, сантехник, мастер участка и др.), налоги, страховые взносы.	281 337,74	288 363,79	-7 026,05
4.3	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: Оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов; Обучение ответственного персонала; Страхование лифтового хозяйства; Ежегодная диагностика лифтов;	142 214,68	142 214,68	0,00
4.4	Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов, МОП, парковки)	123 664,94	136 850,00	-13 185,06
4.5	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	15 458,12	15 458,12	0,00
4.6	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному периоду: регулировка, промывка, опрессовка систем отопления и ГВС, ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов и т.д.	34 007,86	34 007,86	0,00
4.7	АДС (аварийно-диспетчерская служба)	40 191,11	40 191,11	0,00
4.8	Техническое обслуживание ОДПУ, поверка, съём показаний, передача данных	22 259,69	22 259,69	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт системы охранно-пожарной сигнализации	105 115,20	105 000,00	115,20
5.	Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома	127 993,21	333 518,00	-205 524,79

5.1.	по акту от 25.06.26 покос сорной травы	1 950,00	1 950,00	0,00
5.2.	по акту от 03.07.25 установка ключницы, замена цилиндрического механизма	2 500,00	2 500,00	0,00
5.3.	по акту от 09.07.25 установка табличек укрытие и стрелок	4 600,00	4 600,00	0,00
5.4.	по акту от 14.07.25 снятие старых табличек	1 000,00	1 000,00	0,00
5.5.	по акту 15.07.25 покупка и установка дождевателей	1 600,00	1 600,00	0,00
5.6.	по акту от 22.07.25 установка столбиков 2шт	4 000,00	4 000,00	0,00
5.7.	по акту от 24.07.25 навеска съем альпинистского снаряжения, такелажные работы кв 61	29 150,00	29 150,00	0,00
5.8.	по акту от 24.07.25 навеска съем альпинистского снаряжения, такелажные работы кв 85	29 150,00	29 150,00	0,00
5.9.	по акту от 25.07.25 навеска съем альпинистского снаряжения, нахождение пробки в системе дренажа, такелажные работы	54 043,21	97 944,00	-43 900,79
5.10.	по акту от 21.08.25 регулировка 5 дверей	0,00	6 500,00	-6 500,00
5.11.	по акту от 10.09.25 навеска съем альпинистского снаряжения, демонтаж/монтаж отлива, герметизация отлива	0,00	35 404,00	-35 404,00
5.12.	по акту от 14.10.25 садовые работы	0,00	1 600,00	-1 600,00
5.13.	по акту от 22.10 замена уличных светильников, вызов автовышки	0,00	16 200,00	-16 200,00
5.14.	по акту 27.10.25 покупка новогодней ели	0,00	4 500,00	-4 500,00
5.15.	по акту от 27.10.25 ремонт и регулировка 2х доводчиков	0,00	1 500,00	-1 500,00
5.16.	по акту от 30.10.25 замена замка на 18 этаже	0,00	2 500,00	-2 500,00
5.17.	по акту от 31.10.25 замена лампы на 4 этаже	0,00	140,00	-140,00
5.18.	по акту от 01.11.25 закупка уличной урны	0,00	6 680,00	-6 680,00
5.19.	по акту от 07.11.25 вывоз мусора с 18 этажа	0,00	2 000,00	-2 000,00
5.20.	по акту от 17.11.25 навеска съем альпинистского снаряжения	0,00	37 550,00	-37 550,00
5.21.	по акту от 23.11.25 установка насоса фекальный	0,00	10 700,00	-10 700,00
5.22.	по акту от 09.12.25 установка гирлянды на фасаде, привоз/отвоз стремянки 5м	0,00	3 650,00	-3 650,00
5.23.	по акту от 09.12.25 покраска стен на 10, 11, 12 этажах	0,00	3 050,00	-3 050,00
5.24.	по акту от 18.12.25 навеска/съем альпинистского снаряжения, диагностика возможных причин намокания кв 145	0,00	24 500,00	-24 500,00
5.25.	по акту от 16.09.25 покос сорной травы	0,00	2 150,00	-2 150,00
5.26.	по акту от 17.10.25 настройка автоматики	0,00	1 000,00	-1 000,00
5.27.	по акту от 17.11.25 настройка автоматики	0,00	2 000,00	-2 000,00
<b>6.</b>	<b>Фонд МКД</b>	<b>185 497,41</b>	<b>0,00</b>	<b>185 497,41</b>
<b>Итого</b>		<b>1 514 895,52</b>	<b>1 560 855,98</b>	<b>-45 960,46</b>

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собст-кам	Оплачено собст-ками	Оплачено в РСО
7.1.	Водоотведение ОДН	21 095,69	17 650,25	<b>21 095,69</b>
7.2.	Тепловая энергия ОДН	44 340,65	38 446,65	<b>44 340,65</b>
7.3.	ХВС ОДН	15 131,43	12 658,42	<b>15 131,43</b>
7.4.	Электроэнергия ОДН	161 462,33	134 998,67	<b>161 462,33</b>
7.5.	Теплоноситель ОДН	15 131,43	12 658,36	<b>15 131,43</b>

<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>257 161,53</b>	<b>216 412,35</b>	<b>257 161,53</b>
<b>8.</b>	<b>Дополнительные услуги:</b>	<b>Начислено собственни кам</b>	<b>Оплачено собственни ками</b>	<b>Оплачено</b>
8.1.	Видеонаблюдение	114 800,00	96 580,60	114 800,00
<b>Итого коммунальных услуг:</b>		<b>114 800,00</b>	<b>96 580,60</b>	<b>114 800,00</b>

		<b>СРЖ (руб.)</b>	<b>Целевые взносы (руб.)</b>	<b>Комм. услуги (руб.)</b>
1.	Задолженность (остаток) на начало года	0,00	0,00	0,00
2.	Начислено	1 514 895,52	114 800,00	257 161,53
3.	Оплачено	1 269 863,88	96 580,60	216 412,35
4.	Задолженность на конец отчетного года	245 031,64	18 219,40	40 749,18
<b>Денежные средства полученные за использование общего имущества</b>				
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за предыдущие периоды		<b>0,00</b>		
<b>Получено</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		<b>1 245,00</b>		
		Оплачено	Начислено	
5.	ООО "Норд Эстейт"	1 245,00	1 245,00	
		0,00	0,00	
<b>Израсходовано</b> денежных средств от использования общего имущества, в том числе:		<b>124,50</b>		
1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %		<b>124,50</b>		
<b>Остаток</b> денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год		<b>1 120,50</b>		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	1 560 855,98	0,00	257 161,53
7.	Остатки			
7.1.	Остаток за предыдущие периоды	0,00	0,00	0,00
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-45 960,46	0,00	0,00
8.	Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)	-45 960,46	0,00	0,00

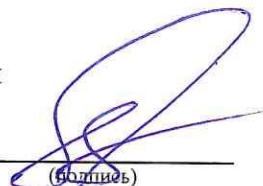
Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет - 553 027,43 рублей.

Примечание: п.3, п.5, п.6, п.7.1 - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.2 = п.2 - п.6; п.8 = п.7.1 + п.7.2



Руководитель управляющей организации

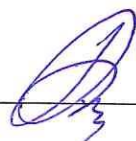
ООО «УК Пятый Элемент»  
(наименование управляющей организации)

  
(подпись)

Мацев А.А.  
(фамилия, имя, отчество)

Дата 20 26 г.

Исполнитель

 (Кучинко Ю.А.)